

# SÉNAT

DEUXIÈME SESSION EXTRAORDINAIRE DE 1981-1982

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 janvier 1982.

## PROJET DE LOI

ADOPTÉ PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

*relatif aux droits et obligations  
des locataires et des bailleurs.*

TRANSMIS PAR

M. LE PREMIER MINISTRE

A

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Renvoyé à la commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

*L'Assemblée nationale a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :*

---

Voir les numéros :

Assemblée nationale (7<sup>e</sup> légial.) : 483, 684 et in-8° 106.

---

**Baux.** — Amélioration de l'habitat - Associations de locataires - Baux d'habitation - Charges locatives - Commission départementale paritaire de conciliation - Commission nationale des rapports locatifs - Contrats de louage - Conventions collectives - Copropriété - Délai-congé - Dépôt de garantie - Etat des lieux - Fiche signalétique de logement - Habitations à loyer modéré (H.L.M.) - Législation - Loyers - Meublés - Notice d'utilisation et d'entretien du logement - Peines - Prescription - Quittance - Code civil - Code pénal.

## TITRE PREMIER

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

#### Article premier.

Le droit à l'habitat est un droit fondamental et s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation et de sa localisation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif important ouvert à toutes les catégories sociales.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés, dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives.

#### Art. 2.

Les dispositions de la présente loi sont d'ordre public. Elles s'appliquent, nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, aux locations de locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation ainsi qu'aux garages, places de stationnement et locaux loués accessoirement au local principal.

Elles ne s'appliquent pas :

— aux locaux dont les bailleurs exercent la profession de loueur en meublé définie par la loi n° 49-458 du 2 avril 1949 ;

— aux locations à caractère saisonnier ;

— aux logements attribués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'exécution d'un contrat de travail ;

— aux foyers-logements régis par la loi n° 75-535 du 30 juin 1975 et aux logements-foyers accueillant à titre principal des travailleurs migrants ;

— aux locations à des étudiants de chambres faisant partie intégrante du logement occupé par le bailleur ou, en cas de sous-location, par le locataire principal.

## TITRE II

### DU CONTRAT DE LOCATION

#### Art. 3.

Le contrat de location est rédigé par écrit ; il est établi en deux exemplaires originaux au moins, dont un est remis au locataire lors de la signature. Chaque partie, à la demande de l'autre, doit consentir à tout moment à l'établissement d'un contrat écrit. En cas de colocation, un exemplaire du contrat est remis à chacun des colocataires signataires.

Le contrat de location doit indiquer :

- la consistance de la chose louée ;
- la description des locaux et équipements dont le locataire a la jouissance exclusive ;
- l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ;
- le montant et les conditions de paiement du loyer ;
- si la révision du loyer est prévue au cours du contrat et les conditions de cette révision dans le cas où elle est prévue ;
- la date d'effet du contrat ;

— si un dépôt de garantie est prévu et le montant de ce dépôt si celui-ci est prévu ;

— le régime juridique de la location ; lorsque le local fait l'objet d'un contrat de prêt conclu avec le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, la référence audit contrat ainsi que les modalités de calcul et d'actualisation du loyer-plafond et le montant de ce dernier en vigueur à la date de conclusion du contrat de location.

Au contrat doivent être annexés :

— l'état des lieux prévu à l'article 12, établi lors de la remise des clés au locataire ;

— le cas échéant, une copie de la dernière quittance ou du dernier reçu du précédent locataire ne mentionnant pas le nom de celui-ci ainsi que l'état des lieux établi contradictoirement ou par huissier de justice lors de son départ ;

— lorsque l'immeuble est en copropriété, les extraits du règlement de copropriété dûment mis à jour concernant la jouissance et l'usage des parties privatives et communes de l'immeuble et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;

— le cas échéant, le contrat d'amélioration visé à l'article 40.

Seul le locataire peut se prévaloir de la violation des dispositions prévues par les alinéas 2 à 15 du présent article.

**Art. 4.**

Le contrat de location est conclu pour une durée de six ans. La durée est comptée à partir de la date de prise d'effet de la location mentionnée dans le contrat.

Toutefois, les personnes mentionnées à l'article 5, alinéa 2, peuvent conclure un contrat pour une durée de trois ans à la condition de renoncer pendant la durée du contrat initial au droit de résiliation prévu à l'alinéa précité.

**Art. 5.**

Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de six ans, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

**Art. 5 bis (nouveau).**

Lorsque le contrat de location est conclu pour une durée de trois ans, le locataire peut seul donner congé à tout moment pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé, en respectant le préavis prévu à l'article 8.

**Art. 6.**

A l'expiration de la durée du contrat, celui-ci se renouvelle par tacite reconduction, sauf notification par

l'une des parties de son intention de ne pas renouveler le contrat, délivrée dans les conditions de l'article 8. Les parties peuvent toutefois décider d'un commun accord de modifier la durée et le régime de leur contrat dans les conditions prévues par la présente loi.

La décision du bailleur de ne pas renouveler le contrat de location doit être fondée soit sur la décision de vendre le logement dans les conditions définies à l'article 6 *bis*, soit sur un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire des obligations lui incombant en application de l'article 9.

Le congé doit être motivé.

Pendant chaque période de renouvellement, le locataire peut donner congé à tout moment, dans les conditions prévues à l'article 8, pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

#### Art. 6 *bis* (nouveau).

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut chaque année, à la date anniversaire du contrat, résilier le contrat, à la condition qu'une stipulation de celui-ci l'y autorise, en vue d'habiter lui-même le local ou d'y loger son conjoint, ses descendants ou ascendants ou les descendants ou ascendants de son conjoint. Le même droit peut être exercé par le conjoint survivant. Ce droit doit être exercé dans le délai de six mois à l'expiration du délai de congé donné au locataire et pour une durée qui ne peut être inférieure à deux ans.

Les dispositions du présent article peuvent être invoquées en ce qui concerne le local dont il est attributaire par le bailleur personne physique qui a la qualité de membre d'une société ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'immeubles en vue de leur division par fractions destinées à être attribuées aux associés, en propriété ou en jouissance. Si le bailleur est une indivision ou une société civile constituée entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, le droit de reprise peut être exercé dans les mêmes conditions au profit de chacun des membres de l'indivision ou de la société civile.

A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, et à l'expiration de chaque période de renouvellement, le bailleur peut ne pas renouveler le contrat en vue d'habiter lui-même le local ou de le faire habiter par les personnes et dans les conditions mentionnées aux alinéas précédents.

Lors du renouvellement du contrat, le bailleur peut insérer dans celui-ci, s'il ne le prévoit pas déjà, une stipulation autorisant la reprise de son logement dans les conditions des deux premiers alinéas du présent article.

#### Art. 6 *ter* (nouveau).

A l'expiration du contrat initial, quelle qu'ait été sa durée, ainsi qu'à l'expiration de chaque période triennale de renouvellement, le bailleur peut, à la seule fin de vendre le local, décider de ne pas renouveler le contrat.

Dans le cas où le contrat est conclu pour une durée de six ans, le bailleur personne physique peut, en cas de circonstances économiques ou familiales graves justi-

fiant la vente du local, notifier au locataire sa décision de résilier le contrat, à l'expiration de la troisième année du contrat. Cette disposition est applicable aux bailleurs mentionnés à l'article 6 *bis*, alinéa 2.

Art. 6 *quater* (nouveau).

I. — A peine de nullité, le congé donné en application de l'article 6 *ter* doit indiquer que le motif en est la vente ; il doit être délivré avec le délai de préavis prévu à l'article 8 de la présente loi. Le congé vaut offre de vente au profit du locataire. La vente, qu'elle résulte ou non d'une division, est effectuée dans les formes et conditions de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée.

Toutefois, lorsque le locataire exprime l'intention de recourir à un emprunt, le délai de préavis et le contrat de location sont prorogés de trois mois à moins que les parties ne conviennent d'un délai plus long. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation sur le local.

II. — Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux immeubles mentionnés à l'alinéa premier de l'article premier de la loi n° 53-286 du 4 avril 1953.

Art. 7.

Le contrat de location ne peut être cédé par le locataire, sauf autorisation écrite du bailleur.

En cas de décès du locataire, il est transféré à l'ascendant, descendant, concubin notoire ou personne à charge, qui vivait effectivement avec lui depuis au moins un an à la date du décès.

Il peut également être transféré au concubin lorsqu'intervient la fin de la vie commune.

En l'absence de personne répondant à ces conditions, il est résolu de plein droit.

#### Art. 8.

Tout congé doit être adressé avec un préavis de trois mois, partant du premier jour du mois suivant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice.

Toutefois, en cas de mutation ou de perte d'emploi, le locataire peut adresser son congé au bailleur en observant un délai de préavis réduit à un mois.

Lorsque le congé est adressé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5, il doit indiquer, sous peine de nullité, le lien de parenté, le nom et l'adresse du bénéficiaire de la reprise.

La délivrance du congé par le bailleur dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 5 ne fait pas obstacle à la prorogation des effets du contrat, par accord exprès entre les parties, pour une période déterminée inférieure à un an.

Pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer que pendant le temps qu'il occupe réellement les lieux si le congé a été donné par le bailleur.

Il est redevable du loyer concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a donné congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.

Art. 9.

Le locataire est obligé principalement :

— de payer le loyer et les charges dûment justifiées aux termes convenus ; le paiement mensuel sera de droit dès l'instant où le locataire en aura fait la demande ;

— de jouir paisiblement de son logement ;

— de répondre des dégradations et pertes qui surviennent pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du bailleur ou par fait d'un tiers ;

— de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et les menues réparations, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure et de répondre, en particulier, de l'ensemble des réparations locatives définies par décret ;

— de ne pas transformer sans l'assentiment exprès du bailleur les locaux et équipements loués, le bailleur pouvant, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en état des lieux à son départ ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation à raison des frais engagés ; toutefois, le bailleur peut exiger la remise immédiate en état lorsque les transformations

mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ;

— de ne pas s'opposer à la réalisation, en cours de bail, de réparations à la charge du bailleur qui sont urgentes et ne peuvent être différées jusqu'à la fin du bail ;

— de s'assurer pour tous les risques locatifs.

#### Art. 10.

Le bailleur est tenu principalement :

— de délivrer au locataire le logement en bon état de réparations de toute espèce, autres que locatives ;

— de garantir le locataire contre les vices ou défauts de nature à faire obstacle à la jouissance du logement ;

— d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives ;

— de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée ;

— d'informer le ou les locataires avant toute modification de la chose louée ou toute diminution ou suppression des services rendus.

#### Art. 11.

Le bailleur est tenu de remettre gratuitement une quittance ou de délivrer reçu précisant l'imputation que

le locataire a déclaré donner à ce règlement, conformément à l'article 1253 du code civil, à l'occasion de tout règlement qu'il reçoit.

La quittance ou le reçu porteront le détail des sommes versées par le locataire, distinguant : le loyer, le droit de bail et les autres charges.

#### Art. 12.

Un état des lieux est établi lors de la remise des clés au locataire et lors de la restitution de celles-ci. Il est établi contradictoirement par les parties ou à défaut par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente après mise en demeure de l'autre partie. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne peut être invoquée.

Dans le cas où l'état des lieux est établi par huissier de justice, les frais sont supportés par moitié par les deux parties.

#### Art. 13.

Lorsqu'un dépôt de garantie est prévu par le contrat de location pour garantir l'exécution par le locataire de ses obligations locatives, il ne peut être supérieur à deux mois de loyer en principal. Un dépôt de garantie ne peut être prévu au cas où le loyer est payable d'avance par trimestre.

Il est restitué dans un délai maximum de deux mois à compter du départ du locataire, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur et des

sommes dont celui-ci pourrait être tenu aux lieu et place du locataire.

Le montant de ce dépôt de garantie ne peut faire l'objet d'une révision ni au cours du contrat de location, ni lors du renouvellement de ce contrat.

A défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie produira intérêt au taux légal.

#### Art. 14.

Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

— des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;

— des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;

— du droit de bail et des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat, sans préjudice des dispositions de l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 10 de la loi n° 81-1161 du 30 décembre 1981.

**Art. 14 bis (nouveau).**

Les charges locatives sont exigibles sur justification. Elles peuvent donner lieu au versement de provisions qui doivent faire l'objet de régularisations annuelles. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication des résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation ou d'un état prévisionnel.

Un mois avant l'échéance de la régularisation annuelle ou de la demande de paiement sur justification, le bailleur adresse à chaque locataire un décompte par nature de charge ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre tous les locataires de ce bailleur. Il communique également les quantités consommées et les prix unitaires de ces consommations pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés. Les modalités d'application du présent alinéa sont fixées par décret.

En cas de copropriété, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires bailleurs les informations mentionnées aux alinéas précédents dans les délais prévus par ces alinéas.

Durant un mois avant et après l'échéance mentionnée au deuxième alinéa, les pièces justificatives, notamment les factures et les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, sont tenues à la disposition des locataires par le bailleur ou, en cas de copropriété, par le syndic.

**Art. 15.**

Les actions en paiement des charges récupérables se prescrivent par cinq ans.

Les prescriptions en cours à la date de publication de la présente loi seront acquises par cinq ans ; cependant, cette disposition ne pourra avoir pour effet de prolonger le délai des prescriptions en cours.

**Art. 16.**

Toute clause insérée dans le contrat de location prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement des loyers ou des charges aux échéances convenues ne produit effet qu'un mois après un commandement de payer demeuré infructueux.

A défaut de se libérer de sa dette dans le délai d'un mois précité, le locataire doit, pour bénéficier des dispositions du présent article, saisir le juge avant l'expiration dudit délai.

Le juge peut, en considération des situations économiques des parties, accorder au locataire des délais de paiement renouvelables qui ne sauraient excéder deux années et suspendre les effets de la clause de résiliation de plein droit. Il détermine dans sa décision les modalités de règlement des loyers et charges impayés.

La même faculté est ouverte au juge dans le cadre d'une action en résiliation du contrat fondée sur le non-paiement du loyer ou des charges.

Si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge, la clause de résiliation de plein droit est réputée n'avoir jamais joué.

Les délais et modalités de paiement ainsi accordés par le juge ne peuvent suspendre l'exécution du contrat de location et notamment le paiement des loyers et des charges.

Le commandement doit reproduire, à peine de nullité, en caractères très apparents, les dispositions du présent article.

#### Art. 16 bis (nouveau).

Le premier alinéa de l'article 819 du code de procédure civile est complété par la phrase suivante :

« Toutefois, en ce qui concerne les locaux mentionnés à l'article 2 de loi n°            du            , cette faculté doit être exercée avec la permission du juge. »

#### Art. 17.

Même si le contrat de location comporte une clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat, le juge peut rejeter toute demande du bailleur tendant à faire constater ou prononcer la résiliation du contrat pour non-paiement du loyer et des charges dûment justifiées, si le locataire est de bonne foi et se trouve privé de moyens d'existence.

Il est tenu compte, pour l'appréciation de la situation du locataire, de son âge, de son état de santé, de ses biens, de sa situation fiscale et des différents obstacles qui peuvent l'empêcher d'exercer une activité rémunérée.

Une loi ultérieure précisera les conditions d'indemnisation du propriétaire, les ressources qui seront affectées à cette indemnisation et les modalités du relogement éventuel du locataire.

Les dispositions du présent article n'entreront en vigueur qu'à compter de la publication de ladite loi.

#### Art. 18.

Est réputée non écrite toute clause :

— par laquelle le bailleur s'exonère de la responsabilité de son fait personnel ou du fait des personnes dont il doit répondre ;

— qui oblige le locataire, en vue de la vente ou de la location du local loué, à laisser visiter celui-ci les jours fériés ou plus de deux heures les jours ouvrables ;

— par laquelle le locataire est obligé de souscrire une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;

— qui prévoit l'ordre de prélèvement automatique comme unique mode de paiement du loyer ou qui impose au locataire la signature par avance de traites ;

— par laquelle le locataire autorise le bailleur à prélever ou à faire prélever les loyers directement sur son salaire dans la limite cessible ;

— qui prévoit la responsabilité collective des locataires en cas de dégradation d'un élément commun de la chose louée ;

— par laquelle le locataire s'engage par avance à des remboursements sur la base d'une estimation faite unilatéralement par le bailleur au titre des réparations locatives ;

— qui autorise le bailleur à diminuer ou à supprimer des prestations stipulées au contrat sans prévoir la diminution correspondante du loyer et des charges et, le cas échéant, une indemnisation ;

— qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges dûment justifiées ;

— qui autorise le bailleur à percevoir des amendes en cas d'infraction aux clauses d'un bail ou d'un règlement intérieur de l'immeuble ;

— qui interdit aux locataires l'exercice d'une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle.

**TITRE III**  
**DE L'ORGANISATION**  
**DES RAPPORTS COLLECTIFS DE LOCATION**

**Art. 19.**

Des accords collectifs de location portant sur un ou plusieurs des objets mentionnés à l'article 29 peuvent être conclus, pour un bâtiment d'habitation ou un ensemble de bâtiments d'habitation, entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires.

De tels accords peuvent être conclus entre un ou plusieurs bailleurs et une ou plusieurs associations représentant les locataires pour l'ensemble du patrimoine immobilier du ou des bailleurs concernés.

Un accord ainsi conclu lie le bailleur et l'ensemble des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments dès lors que les associations signataires groupent la majorité de ces locataires ou que la majorité de ces derniers ont adhéré par écrit à l'accord. Les dispositions de cet accord s'appliquent aux nouveaux locataires.

Préalablement à la signature d'un tel accord, le bailleur est tenu d'informer les locataires et leurs associations de l'existence éventuelle d'accords portant sur le même objet et conclus sur le plan départemental ou national.

Art. 20.

Les bailleurs et les gestionnaires sont tenus de reconnaître comme interlocuteurs :

— les associations déclarées regroupant des locataires du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale des rapports locatifs ;

— les associations déclarées ayant pour objet exclusif la représentation des locataires d'un même bâtiment ou ensemble de bâtiments lorsque le nombre des adhérents de chacune d'entre elles représente au moins 10 % des locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments.

Art. 21.

Les associations mentionnées à l'article 20 notifient au bailleur et, le cas échéant, au gestionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, la liste de leurs représentants statutaires.

Art. 22.

Les représentants statutaires des associations mentionnées à l'article 20 sont consultés sur leur demande sur les différents aspects de la gestion du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments. Ils peuvent être assistés par un représentant de leur organisation départementale ou nationale.

Le bailleur ou, en cas de copropriété, le syndic, est tenu de mettre à la disposition desdits représentants les documents, notamment factures et contrats de fournitures et d'exploitation, servant à la détermination des charges locatives.

Dans chaque bâtiment d'habitation, un panneau d'affichage doit être mis à la disposition des associations pour leurs communications dans un lieu de passage des locataires.

#### Art. 23.

Sans préjudice des dispositions de la loi n° 65-577 du 10 juillet 1965, le locataire d'un copropriétaire peut assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler toutes observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic de copropriété informe le locataire, par voie d'affichage et par lettre, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

#### Art. 24.

Tout congé donné à un représentant statutaire d'association de locataires visée à l'article 20 ou à l'article 27, pendant la durée de son mandat et les six mois qui suivent, doit être soumis pour avis, préalablement à son exécution, à la commission départementale du logement.

Dans ce cas, la commission départementale se prononce dans un délai de deux mois. Les parties ne peuvent

se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure. Si la commission ne s'est pas prononcée dans le délai de deux mois, le juge peut être saisi. Le délai pour agir est interrompu à compter de la saisine de la formation compétente de ladite commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis ou l'expiration du délai de deux mois.

#### Art. 25.

Il est créé dans chaque département et à Paris une commission départementale du logement, dont la composition, le mode de désignation et le fonctionnement sont réglés par décret en Conseil d'Etat.

Elle est composée notamment de représentants des organisations départementales de bailleurs, d'une part, de locataires, d'autre part, qu'elles soient ou non affiliées à des organisations nationales.

La formation de conciliation compétente pour l'application des articles 24 et 37 ne comprend que des bailleurs et des locataires en nombre égal.

#### Art. 26.

Une commission nationale des rapports locatifs est instituée auprès du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Elle a pour mission générale de promouvoir l'amélioration des rapports entre bailleurs et locataires.

Elle comprend notamment des représentants des organisations représentatives au plan national de bailleurs et de locataires. Sa composition, le mode de désignation de ses membres, son organisation et ses règles de fonctionnement sont fixés par décret en Conseil d'Etat.

Art. 27.

La représentativité au niveau national et départemental des organisations de bailleurs est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre de leurs adhérents et nombre des logements détenus par leurs adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement.

La représentativité des organisations de locataires est appréciée d'après les critères suivants :

- nombre et répartition géographique de leurs adhérents ;
- montant global des cotisations ;
- indépendance, expérience, ancienneté et activité de l'association dans le domaine du logement.

Art. 28.

Des accords collectifs de location sont discutés dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs au sein

de la commission nationale des rapports locatifs ou de chaque commission départementale du logement et conclus entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs associations de locataires représentées à la commission nationale ou entre une ou plusieurs organisations départementales de bailleurs et de locataires représentées à la commission départementale.

Les accords ainsi conclus s'imposent aux organisations signataires et aux adhérents de ces organisations.

Les secteurs locatifs sont les suivants :

- organismes d'habitation à loyer modéré ;
- sociétés d'économie mixte et sociétés immobilières à participation majoritaire de la Caisse des dépôts et consignations, et logements dont les conditions de location sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique ;
- entreprises d'assurances et leurs filiales dans le domaine immobilier et sociétés immobilières créées en application de l'ordonnance n° 58-876 du 24 septembre 1958 ;
- autres bailleurs.

**Art. 28 bis (nouveau).**

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi doivent être écrits à peine de nullité.

**Art. 28 *ter* (nouveau).**

Les accords collectifs de location prévus par les articles 19 et 28 de la présente loi sont conclus pour une durée déterminée ou indéterminée. Quand ils sont conclus pour une durée déterminée, cette durée ne peut être supérieure à trois ans.

A défaut de stipulation contraire, l'accord à durée déterminée qui arrive à expiration continue à produire ses effets comme un accord à durée indéterminée.

Les accords à durée indéterminée peuvent cesser par la volonté de l'une des parties.

Les accords doivent prévoir dans quelles formes et à quelle date ils peuvent être dénoncés, renouvelés ou révisés. Ils prévoient notamment la durée du préavis qui doit précéder la dénonciation.

La dénonciation doit être notifiée aux autres signataires de l'accord.

**Art. 28 *quater* (nouveau).**

Lorsqu'un accord a été dénoncé, il continue à produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

Pour les accords conclus en application de l'article 28 au niveau national, ce délai d'un an court à compter de la publication au *Journal officiel* de l'avis mentionnant cette dénonciation.

**Art. 28 *quinquies* (nouveau).**

Les associations qui ne sont pas parties à l'accord peuvent y adhérer ultérieurement. L'association adhérente et ses membres sont liés par l'accord.

L'adhésion doit être notifiée aux signataires de l'accord.

**Art. 28 *sexies* (nouveau).**

Sont soumis aux obligations qui résultent de l'accord prévu à l'article 28 de la présente loi ceux qui deviennent membres d'une association signataire de l'accord ou qui y a adhéré.

**Art. 28 *septies* (nouveau).**

L'accord liant un bailleur et ses locataires, lorsqu'il a été conclu et rendu obligatoire en application des articles 19 et 30, est maintenu en vigueur en cas de changement de bailleur, même si le nouveau bailleur n'est pas signataire de l'accord ou membre d'une association signataire.

L'accord conclu en application de l'article 19 doit être annexé à l'acte de cession.

**Art. 29.**

L'objet des accords collectifs est, dans le cadre des dispositions du titre II de la présente loi et des règlements pris pour son application, tout en respectant l'équilibre économique et juridique du contrat de location, d'organiser les rapports entre bailleurs ou gestionnaires et locataires.

Ils peuvent porter notamment sur la maîtrise des charges locatives, la grille de vétusté, les réparations, l'amélioration et l'entretien des parties communes et des parties privatives, les locaux collectifs résidentiels, les actions d'animation culturelle et sociale, l'élaboration de contrats types de location et les règlements intérieurs éventuels.

**Art. 29 bis (nouveau).**

I. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, ou rendu obligatoire en application de l'article 30 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord non étendu.

II. — Les dispositions d'un accord mentionné à l'article 19, alinéa 3, s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un accord rendu obligatoire en application de l'article 30.

III. — Les dispositions d'un accord conclu au niveau départemental en application de l'article 28 s'appliquent en dépit des dispositions contraires d'un

accord conclu au niveau national en application du même article.

**Art. 29 *ter* (nouveau).**

Les accords collectifs tels que définis aux articles 19 et 28 peuvent prévoir que tout ou partie de leurs dispositions s'appliquent aux contrats de location en cours.

**Art. 30.**

Les accords conclus au niveau national en application de l'article 28 font l'objet d'avis au *Journal officiel* de la République française. A l'issue d'un délai d'un mois après cette publication, ils peuvent être rendus obligatoires par décret en Conseil d'Etat pour tout le patrimoine locatif du secteur dont relèvent les organisations de bailleurs signataires.

Le décret mentionné à l'alinéa premier peut, sans modifier l'économie de l'accord, en distraire certaines clauses.

**Art. 31.**

Le décret prévu à l'article 30 cesse d'avoir effet lorsque l'accord a cessé d'être en vigueur entre les parties par suite de sa dénonciation ou de son non-renouvellement.

La dénonciation doit faire l'objet de la publication d'un avis au *Journal officiel*.

**Art. 32.**

Les organisations représentatives des gestionnaires peuvent participer à l'élaboration des accords collectifs de location conclus entre bailleurs et locataires, adhérer à ces accords et en assurer l'exécution dans la limite de leur mandat.

**Art. 32 bis (nouveau).**

Tout bâtiment ou ensemble de bâtiments d'habitation de plus de 50 logements, dont le permis de construire a été demandé postérieurement à la publication de la présente loi, doit comporter des locaux collectifs résidentiels à l'usage des résidents.

Toute association de locataires du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments peut, à sa demande, accéder gratuitement à ces locaux.

Un décret en Conseil d'Etat règle les conditions d'application du présent article.

**TITRE IV**  
**DES LOYERS**

**Art. 33.**

..... Supprimé .....

**Art. 34.**

Des accords de modération des loyers, applicables pour une période allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre suivant, peuvent être conclus annuellement, dans le cadre d'un ou plusieurs secteurs locatifs, entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et une ou plusieurs organisations de locataires au sein de la commission nationale des rapports locatifs. Ces accords s'imposent de plein droit aux adhérents des organisations signataires.

Chacun de ces accords autres que celui relatif aux organismes d'habitation à loyer modéré fixe le taux maximum d'évolution des loyers lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables aux loyers des locaux qui n'ont pas fait l'objet de contrat de location depuis une durée qui, fixée par l'accord, ne peut être inférieure à deux ans à la date de la nouvelle location.

En outre, il peut prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de loyer manifestement sous-évalué

par rapport aux conditions pratiquées localement pour des immeubles comparables.

L'accord peut également prévoir des majorations supplémentaires des loyers pouvant être échelonnées au cours du contrat en cas de travaux d'amélioration du confort ou de la qualité thermique ou phonique réalisés depuis le début de la précédente période contractuelle de location ou à réaliser au cours du nouveau contrat.

Dans le premier cas, la majoration s'applique lors de la conclusion ou du renouvellement des contrats suivant l'achèvement des travaux. Dans le second cas, la majoration s'applique à partir de la date anniversaire du contrat suivant immédiatement l'achèvement des travaux. Elle tient compte du coût réel des travaux, dans la limite d'un coût maximum déterminé par l'accord.

Les accords portent sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

Chacun des accords peut prévoir des taux différents dans des zones géographiques définies.

#### Art. 34 bis (nouveau).

L'accord de modération conclu dans le secteur des organismes d'habitations à loyer modéré a pour objet, en fonction des loyers pratiqués et des travaux réalisés ou projetés, de fixer, dans les limites prévues à l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation, l'évolution du prix de base des loyers entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre suivant.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables aux logements régis par l'article L. 353-16 du code de la construction et de l'habitation dans les limites prévues par la convention mentionnée à cet article.

Cet accord porte sur les garages, places de stationnement, jardins et locaux loués accessoirement au local principal par le même bailleur, qu'ils fassent ou non l'objet d'un contrat séparé.

#### Art. 35.

Un décret en Conseil d'Etat peut rendre obligatoire tout ou partie des dispositions de chacun des accords de modération intervenus en application des articles 34 et 34 bis à tous les logements du secteur correspondant.

#### Art. 36.

A défaut d'accord intervenu, dans un ou plusieurs secteurs, au plus tard le 15 novembre, un décret en Conseil d'Etat peut fixer le taux d'évolution des loyers lors du renouvellement du contrat de location ou dans le cas de la location de locaux vacants qui n'ont pas fait l'objet d'un contrat de location depuis plus de deux ans ainsi que la nature et le taux des dérogations prévues aux articles 34 et 34 bis. Il ne peut être inférieur à 80 % de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38.

Le décret susvisé peut prévoir expressément de s'appliquer soit au niveau national, soit au niveau départemental.

Dans ce dernier cas, il fixe les dispositions qui peuvent être rendues applicables par arrêté préfectoral lorsque la situation locale nécessite une intervention.

Le décret prévu au présent article est applicable au plus tard jusqu'au 31 décembre suivant sa date de publication.

Art. 36 bis (nouveau).

Si des circonstances économiques graves l'exigent, le taux d'évolution des loyers est fixé par décret en Conseil d'Etat. Ce décret pourra prévoir une application, par secteurs locatifs et par département dans les conditions définies par l'alinéa 3 de l'article 36, aux loyers des baux en cours, aux loyers résultant des renouvellements des contrats ainsi qu'aux loyers des locaux vacants ayant déjà été loués au cours des deux années précédentes. Il pourra également prévoir des adaptations pour des catégories de logements dont le loyer est régi par des dispositions particulières ou faisant l'objet de travaux.

Ce décret fixera la durée de son application qui ne pourra être supérieure à douze mois.

Le taux d'évolution des loyers ne pourra pas, en tout état de cause, être inférieur à 80 % de la valeur de l'indice mentionné à l'article 38.

Art. 37.

En cas de contestation relative au montant du nouveau loyer, l'une ou l'autre partie au contrat de

location saisit la commission départementale du logement qui se prononce dans un délai de deux mois.

Les parties ne peuvent se pourvoir en justice avant d'avoir reçu notification de l'avis de la commission qui doit être joint à la procédure. Si la commission ne s'est pas prononcée dans le délai prévu au premier alinéa, le juge peut être saisi.

La prescription de l'action est interrompue à compter de la saisine de cette commission jusqu'à la notification aux parties de l'avis émis ou l'expiration du délai de deux mois, sans que la contestation puisse constituer un motif de non-paiement.

**Art. 38.**

Si le contrat de location prévoit une révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date anniversaire du contrat. Elle doit s'opérer sous réserve des articles 34, alinéas 3 à 7, 34 bis, 35, 36, 36 bis et 41, dans la limite des variations d'un indice national, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, mesurant l'évolution du coût de la construction et fixé par décret. La date de référence de l'indice et sa valeur à cette date doivent figurer au contrat.

**Art. 39.**

... .. Supprimé ... ..

## TITRE V

### DE L'AMÉLIORATION DES LOGEMENTS

#### Art. 40.

Le bailleur, pour la réalisation sur des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation des travaux destinés à adapter ces locaux à des normes relatives notamment à la salubrité, la sécurité, l'équipement et le confort, peut conclure un contrat d'amélioration avec l'Etat sur lesdits locaux. Les travaux doivent également porter les locaux concernés à un niveau minimal de qualité thermique ou phonique.

Un décret en Conseil d'Etat établit la liste de ces travaux. Ceux-ci s'imposent aux locataires dans les conditions prévues à l'article 2 de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

Le contrat précise la nature des travaux, leur coût prévisionnel, les conditions de leur exécution et la date prévue pour leur achèvement.

Il détermine le montant maximum du loyer qui, nonobstant les dispositions du titre IV pour la fixation du nouveau loyer, pourra être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux.

La réalisation du programme de travaux prévu par le contrat place les logements concernés, nonobstant

toutes dispositions législatives spécifiques contraires d'ordre public, sous le régime juridique de la présente loi et notamment de son titre II.

Le bailleur est tenu de maintenir le local à usage locatif pendant au moins neuf ans.

Lorsque le logement concerné fait l'objet d'un contrat de location en cours, le bailleur doit, dans un délai d'un mois à compter de la conclusion du contrat d'amélioration, proposer au locataire un nouveau contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement pour les locataires qui en remplissent les conditions d'octroi. Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne sont pas applicables.

Cette proposition doit être accompagnée de toutes informations relatives notamment à la nature des travaux, aux conditions et aux délais de leur exécution.

Les travaux ne peuvent être engagés moins de quinze jours après cette information.

Le locataire dispose d'un délai de deux mois pour accepter ou refuser le nouveau contrat de location.

S'il refuse, le bailleur est fondé, à compter de l'expiration de ce délai, à mettre fin au contrat de location en cours dans les conditions de l'article 8.

Lorsque le logement concerné est vacant, le bailleur doit également proposer au candidat locataire un contrat de location de six ans prenant effet à compter de la date d'achèvement des travaux et ouvrant droit à l'aide per-

sonnalisée au logement. Pendant la durée de ce contrat, les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter* ne sont pas applicables.

Lorsque l'exécution des travaux ne nécessite pas le départ des occupants, le bailleur s'engage à se conformer aux dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat quel que soit le régime juridique de la location.

Lorsque l'exécution des travaux nécessite l'évacuation temporaire des lieux, le bailleur s'engage à mettre provisoirement à la disposition du locataire ou de l'occupant un logement au moins équivalent au logement faisant l'objet des travaux ou correspondant à ses besoins et situé dans un périmètre géographique tel que défini à l'article 13 *bis* modifié de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Les frais de déménagement du locataire ou de l'occupant sont à la charge du bailleur, déduction faite, le cas échéant, des primes de déménagement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

#### Art. 41.

Un accord peut être conclu soit individuellement entre un bailleur et un locataire, soit collectivement entre un ou plusieurs bailleurs et leurs locataires ou leurs associations telles que mentionnées à l'article 20 en vue de la réalisation de travaux portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier, lorsque ce ou ces derniers répondent aux normes mentionnées au premier alinéa de l'article 40.

Cet accord fixe la nature, le coût prévisionnel, les conditions d'exécution et la date d'achèvement desdits travaux.

Il détermine le montant du loyer qui, nonobstant les dispositions du titre IV, peut être exigé des locataires à compter de l'achèvement des travaux. Pour l'exécution, le bailleur est tenu de respecter les dispositions de l'article 2 modifié de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967.

L'accord s'impose à l'ensemble des locataires du bâtiment d'habitation concerné lorsqu'il a reçu l'approbation par écrit de la majorité d'entre eux.

## TITRE VI

### DE L'INFORMATION DU LOCATAIRE

#### Art. 42.

Toute personne qui propose la conclusion d'un contrat portant sur la location d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation doit remettre au candidat locataire une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort, le loyer ainsi que le montant des charges locatives de l'année précédente ou, à défaut, une estimation du montant des charges annuelles.

Tout vendeur d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, autre que ceux construits par marché de travaux mentionnés à l'article 1779-3° du code civil, et achevé depuis moins d'un an à la date de la publication de la présente loi, doit remettre à l'acquéreur une fiche de renseignements concernant la localisation et la consistance des locaux, la nature des droits conférés, les éléments de confort ainsi que le montant indicatif des charges annuelles.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent article.

#### Art. 43.

En ce qui concerne les logements achevés postérieurement à la publication de la présente loi, qu'ils soient destinés à la vente ou à la location, le vendeur ou le bailleur doit en outre obligatoirement remettre au moment de la mise à disposition du bien à l'acquéreur ou au locataire, une notice d'utilisation et d'entretien des éléments d'équipement conforme à une notice type agréée par arrêté du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

En ce qui concerne les logements achevés antérieurement à la publication de la présente loi, la même obligation s'impose au vendeur ou au bailleur en cas de modification ou de changement des éléments d'équipement existants.

**Art. 43 bis (nouveau).**

Le règlement intérieur éventuel est affiché dans chaque bâtiment et copie en est remise aux locataires à leur demande.

**TITRE VI bis (NOUVEAU)**

**DES INTERMÉDIAIRES**

**Art. 44.**

La rémunération de l'ensemble des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui, à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, est partagée par moitié entre le propriétaire bailleur et le locataire.

## TITRE VII

### **ADMINISTRATION PROVISOIRE EN CAS DE DÉFAILLANCE DANS LA GESTION DE LOGE- MENTS AYANT BÉNÉFICIÉ D'AIDE DE L'ÉTAT**

#### Art. 45.

Pour les immeubles appartenant ou gérés par des personnes morales ou physiques autres que des organismes d'habitation à loyer modéré et ayant bénéficié de primes ou prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique, pendant toute la durée de ces prêts, le préfet peut demander au juge, et, en cas d'urgence, selon la procédure de référé, de nommer un administrateur provisoire lorsqu'il aura été constaté des fautes graves notamment relatives au clos et au couvert, à l'entretien et à la sécurité ou des irrégularités sérieuses dans la gestion de ces immeubles et le respect de l'engagement financier de l'emprunteur.

L'administrateur provisoire désigné sur une liste agréée par le ministre chargé de la construction et de l'habitation a pour mission, selon la décision du juge, soit d'assister le propriétaire dans sa mission de gestionnaire, soit d'exercer de plein droit les pouvoirs d'administration du propriétaire ou du gestionnaire pour une durée d'un an renouvelable.

**TITRE VIII**  
**SANCTIONS**

**Art. 46.**

Tout bailleur qui aura subordonné la conclusion d'un contrat de location soit à une remise d'argent ou de valeurs ne correspondant pas au paiement du loyer et des charges ou au dépôt de garantie mentionné à l'article 13, soit à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif, sera puni d'une amende de 1.000 F à 100.000 F.

Tout locataire qui aura subordonné son départ à une quelconque remise d'argent ou à la reprise d'objets ou d'installations à un prix abusif, sera puni de la même peine.

Tout bailleur qui aura sciemment délivré, en application des dispositions de l'article 3, treizième alinéa, une copie de quittance comportant une ou plusieurs mentions erronées, sera puni d'une amende de 1.000 F à 10.000 F.

Tout bailleur qui n'aura pas satisfait à l'article 11 en ne délivrant pas de quittance de loyer sera puni d'une amende de 300 F à 3.000 F.

**Art. 47.**

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de reprise prévu à l'article 6 *bis* et qui n'aura pas occupé effectivement le logement d'une manière continue pendant au moins deux ans, sera punie d'une amende de 1.000 F à 50.000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

**Art. 48.**

Toute entrave apportée à l'exercice des droits d'association, de représentation et de consultation conférés aux locataires par le titre III de la présente loi sera punie d'une amende de 1.000 F à 30.000 F.

**Art. 48 *bis* (nouveau).**

Toute personne qui aura exercé de manière frauduleuse le droit de résiliation ou de non-renouvellement en vue de la vente, prévu à l'article 6 *ter*, sera punie d'une amende de 1.000 F à 100.000 F et devra au locataire évincé du logement réparation du préjudice causé représentée par une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

**Art. 49.**

..... Supprimé .....

**Art. 49 bis (nouveau).**

**Constituent des pratiques de prix illicites qui sont constatées, poursuivies et réprimées dans les conditions prévues par l'ordonnance n° 45-1484 du 30 juin 1945 modifiée :**

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant est supérieur à celui qui résulte de l'application d'un accord de modération de prix, conclu dans les conditions définies aux articles 34 et 34 *bis* ou rendu obligatoire en application de l'article 35 ;

— le fait pour un bailleur ou son mandataire d'exiger ou de percevoir un loyer dont le montant excède celui qui résulte de l'application de l'article 36.

## TITRE IX

### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

#### Art. 50.

Dans un délai d'un an à compter de la publication de l'ensemble des décrets d'application prévus par la présente loi, les bailleurs doivent substituer aux contrats de location en cours à la date de cette publication un contrat de location établi conformément aux dispositions de la présente loi.

Les contrats venant à expiration pendant ce délai sont prorogés jusqu'à leur mise en conformité.

Cette substitution ne peut avoir pour effet de modifier le montant du loyer ou, dans le cas où le montant des charges locatives n'est pas isolé, le montant total des sommes acquittées par le locataire. Dans ce dernier cas, le bailleur dispose d'un délai d'un an, à compter de la mise en conformité du contrat de location, pour fixer, dans les conditions des articles 14 et 14 *bis*, la part correspondant aux charges locatives. Lorsque le contrat de location était à durée déterminée et lorsque le locataire, à défaut de congé donné par le bailleur, a continué sa jouissance après l'expiration du contrat de location dans les conditions prévues à l'article 1759 du code civil, il est remplacé dans le délai d'un an visé à l'alinéa premier ci-dessus par un contrat de location établi dans le cadre de la présente loi.

**Art. 51.**

Le bénéfice des dispositions de la présente loi peut être invoqué par tout occupant pouvant se prévaloir de sa bonne foi. Toutefois, celui-ci ne peut s'en prévaloir s'il a fait l'objet d'une décision d'expulsion définitive à la date d'entrée en vigueur de la présente loi et fondée sur un autre motif que l'expiration du contrat antérieur.

Le bailleur dispose d'un délai de trois mois pour proposer un contrat de location dans les conditions de la présente loi.

**Art. 52.**

Tout congé tel que défini par l'article 6 et notifié à compter du 7 octobre 1981 doit être fondé sur un motif sérieux et légitime.

**Art. 53.**

Les accords mentionnés aux articles 34 et 34 *bis* seront applicables pour la première fois à la période allant du 1<sup>er</sup> mai 1982 au 31 décembre 1982.

Si ces accords ne sont pas intervenus au plus tard le 30 avril 1982, les dispositions de l'article 36 seront applicables.

**TITRE X**  
**DISPOSITIONS DIVERSES**

**Art. 54.**

1° Ne sont pas applicables aux logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré et ne faisant pas l'objet de conventions en application de l'article L. 353-14 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 34, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55.

L'article 7, alinéa 2, est applicable à la condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution dudit logement.

2° Ne sont pas applicables aux logements régis par le chapitre III de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948, les dispositions des articles 3, 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 14, 16, le titre IV, l'article 40 pour ce qui concerne les locaux occupés, les articles 41, 45, 46, 47 et 49 et le titre IX.

3° Ne sont pas applicables aux logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, les dispositions des articles 4, 5, 6 à 6 *quater*, 7, 8, 13, alinéa premier, 38, 40, 45, 46, 47, 49, 51, 52 et 55. L'article 14 est applicable aux logements régis par une

convention conclue en application de l'article L. 353-15 ou de l'article L. 351-2, 2° et 3°, du même code, en ce qui concerne les logements réglementés en contrepartie de primes ou de prêts du Crédit foncier de France ou de la Caisse centrale de coopération économique.

Toutefois, les dispositions des articles 34, 35 et 36 ne sont pas applicables au nouveau loyer des logements régis par une convention conclue en application de l'article L. 351-2, 3° et 4°, dudit code.

4° Ne sont pas applicables aux logements dont les conditions sont réglementées en contrepartie de primes ou de prêts spéciaux à la construction consentis par le Crédit foncier de France ou la Caisse centrale de coopération économique les dispositions des articles 4, 14, 34 *bis*, 40 et 55.

#### Art. 55.

Les articles 3 *bis*, 3 *ter*, 3 *quinquies*, 3 *sexies* et 3 *septies* de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ainsi que l'article 3 *quater* en ce qui concerne les locaux à usage mixte professionnel et d'habitation sont abrogés. Cette abrogation ne porte pas atteinte aux contrats en cours conclus en application desdits articles à la date de publication de la présente loi. Toutefois, les dispositions de l'article 36 *bis* leur sont applicables. A l'expiration de ce contrat, les locaux sont régis par la présente loi.

Art. 55 *bis* (nouveau).

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux vacants qui, sans faire l'objet de la procédure prévue à l'article 40, répondent aux normes fixées en application du premier alinéa dudit article. Ces locaux sont régis par les dispositions de la présente loi et font l'objet d'un contrat de location d'une durée de six ans.

Des décrets fixeront le plafond des majorations qui pourront être applicables aux loyers prévus par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 pour fixer le prix initial du nouveau bail, qui devra tenir compte des prix pratiqués dans des locaux comparables situés dans un même secteur géographique.

Art. 55 *ter* (nouveau).

Les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 cessent d'être applicables aux locaux occupés par un locataire ou un occupant de bonne foi qui se voit contester son droit au maintien dans les lieux dans les conditions prévues à l'article 10, à l'exception du 4<sup>o</sup>, de ladite loi. Toutefois, il peut exiger du bailleur la conclusion d'un contrat de location d'une durée de six ans. Pendant cette période de six ans, les dispositions des articles 6 *bis* et 6 *ter*, deuxième alinéa, ne sont pas applicables.

A l'expiration de ce contrat de location, ou au départ du locataire, le local est à nouveau régi par les dispositions de la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Toutefois, s'il répond aux normes fixées en application du premier alinéa de l'article 40, la fixation du loyer lors du renouvellement du contrat ou lors de la conclusion d'un nouveau contrat n'est pas soumise au titre IV.

**Art. 56.**

..... Supprimé .....

**Art. 57 (nouveau).**

L'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 modifiée est ainsi modifié :

I. — Le premier alinéa du I est remplacé par les dispositions suivantes :

« Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs locaux d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel, consécutive à la division initiale ou subséquente de tout ou partie d'un immeuble par lots, le bailleur doit, à peine de nullité, faire connaître, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à chacun des locataires ou occupants de bonne foi, l'indication du prix et des conditions de la vente pour le local qu'il occupe. Cette information vaut offre de vente au profit de son destinataire.

« L'offre est valable pour une durée d'un mois à compter de sa réception. Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa

réponse au vendeur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, lors de sa réponse, il exprime l'intention de recourir à un emprunt, son acceptation est subordonnée à l'obtention du prêt et, en ce cas, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

« Passé ces délais de réalisation, son acceptation de l'offre de vente est nulle de plein droit. »

II. — Au dernier alinéa, les mots : « trois alinéas » sont remplacés par les mots : « cinq alinéas. »

III. — Au premier alinéa du II, l'expression : « de l'appartement » est remplacée par l'expression : « du local d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel ».

IV. — Le III est rédigé comme suit :

« III. — Le présent article s'applique aux ventes de parts ou actions des sociétés dont l'objet est la division d'un immeuble par fractions destinées à être attribuées aux associés en propriété ou en jouissance à temps complet.

« Il ne s'applique pas aux actes intervenant entre parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclus.

« Il ne s'applique pas aux ventes portant sur un bâtiment entier ou sur l'ensemble des locaux à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel dudit bâtiment. »

**Art. 58 (nouveau).**

Les dispositions de la loi n° 80-1 du 4 janvier 1980 et celles de l'article 57 de la présente loi ne portent pas atteinte à la validité des ventes antérieurement conclues.

*Délibéré en séance publique, à Paris, le 25 janvier 1982.*

*Le Président,*

*Signé : LOUIS MERMAZ.*